

## **Sjælsø Projektudvikling II ApS**

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
CVR-nr. 26997445

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2017

**Dirigent**



Navn: Jesper Bahn Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	8
Koncernens balance pr. 31.12.2016	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	21

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Sjælsø Projektudvikling II ApS  
Masnedøgade 20  
2100 København Ø

CVR-nr.: 26997445  
Stiftet: 22.12.2003  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 48100000  
Hjemmeside: [www.sjaelsoe.dk](http://www.sjaelsoe.dk)  
E-mail: [regnskab@sjaelsoe.dk](mailto:regnskab@sjaelsoe.dk)

### Direktion

Flemming Joseph Jensen  
Jesper Bahn Larsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Sjælsø Projektudvikling II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.05.2017

**Direktion**

Flemming Joseph Jensen



Jesper Bahn Larsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Sjælsø Projektudvikling II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Sjælsø Projektudvikling II ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion henvises til omtale af finansieringsforhold og moderselskabets konkurs i note 1 og 2 som har betydning for vurdering af selskabets evne til at fortsætte driften samt omtale af usikkerheder omkring værdiansættelse.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556



Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>			
<b>Hovedtal</b>			
Nettoomsætning	228.867	612.264	562.944
Bruttoresultat	(25.962)	69.274	79.080
Driftsresultat	(25.962)	64.520	72.296
Resultat af finansielle poster	5.121	(10.649)	(5.631)
Årets resultat	(20.483)	52.483	66.640
Samlede aktiver	92.257	310.153	313.058
Egenkapital	(21.735)	6.300	(44.505)
<b>Nøgletal</b>			
Bruttomargin (%)	(11,3)	11,3	14,0
Nettomargin (%)	(8,9)	8,6	11,8
Soliditetsgrad (%)	(23,6)	2,0	(14,2)

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Sjælsø Projektudvikling II ApS ejer samtlige aktier i projektselskabet Sjælsø Margretheholm A/S, som således er et 100% ejet datterselskab til Sjælsø Projektudvikling II ApS.

Sjælsø Margretheholm A/S ejer samtlige aktier i projektselskabet Udsigten 1+2 P/S og komplementarselskabet Udsigten 1+2 Komplementar, som således er 100% ejet datterselskaber til Sjælsø Margretheholm A/S.

Sjælsø Margretheholm A/S erhvervede i 2007 et attraktivt areal, Margretheholm, beliggende syd for Refshaleøen og lystbådehavnen samt nordøst for Stadsgraven og Holmen.

Hele området rummer ca. 75.000 etagemeter nybyggeri, fordelt på ca. 70.000 etagemeter boliger og ca. 5.000 etagemeter erhverv. Alle boliger er opført af Sjælsø Margretheholm A/S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et negativt resultat på 20.483 t.kr., og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 92.257 t.kr. og en negativ egenkapital på 21.735 t.kr.

### Den finansielle situation

Selskabets ejer Sjælsø Gruppen gik konkurs i august 2013. Datterselskabets bank tilkendegav umiddelbart efter konkursen, at de ville låne selskabet den nødvendige likviditet for at færdiggøre de igangværende projekter og har senere ydet nye byggelån til gennemførelse af ny projekter. Datterselskabets lån er forlænget til ultimo 2017 og forventes løbende forlænget indtil de kan tilbagebetales.

### Kapitalforhold

Efter overførelse af årets resultat er egenkapitalen negativ med 288 t.kr. og aktiekapitalen er således ikke intakt pr. 31. december 2016. Selskabet forventer ikke at være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening, hvorfor der arbejdes på en restrukturering af selskabets kapitalforhold. Selskabets bank og eneste væsentlige kreditor er opdateret omkring situationen.

### Forventet udvikling

Det er afgørende, at selskabet forsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere jf. ovenfor, og at selskabet forsat kan få forlænget lån indtil der opnås afklaring vedrørende selskabets kapitalforhold.

For 2017 forventes et mindre negativt resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen indgået forlig i sagen om udskiftning af MGO-plader i Byhusene. Forligsbeløbet er deponeret på en særskilt pantsat deponeringskonto i Danske Bank og udskiftning af pladerne pågår.

## Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning	3	228.867	612.264
Andre eksterne omkostninger		(254.829)	(542.990)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(25.962)</b>	<b>69.274</b>
Personaleomkostninger	4	0	(4.754)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(25.962)</b>	<b>64.520</b>
Andre finansielle indtægter		7.589	0
Andre finansielle omkostninger		(2.468)	(10.649)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(20.841)</b>	<b>53.871</b>
Skat af årets resultat	5	358	(1.388)
<b>Årets resultat</b>	6	<b>(20.483)</b>	<b>52.483</b>

**Koncernens balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		11.671	165.623
Fremstillede varer og handelsvarer		3.932	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>15.603</b>	<b>165.623</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.449	18.062
Andre tilgodehavender		1.911	1.011
Tilgodehavende selskabsskat		0	10
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.360</b>	<b>19.083</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>59.294</b>	<b>125.447</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>92.257</b>	<b>310.153</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.257</b>	<b>310.153</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200	200
Øvrige reserver		0	7.552
Overført overskud eller underskud		(21.935)	(1.452)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>(21.735)</b></u>	<u><b>6.300</b></u>
Andre hensatte forpligtelser	7	1.767	1.098
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>1.767</b></u>	<u><b>1.098</b></u>
Bankgæld		77.879	161.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.230	110.334
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.581	6.172
Skyldig selskabsskat		0	1.398
Anden gæld		5.204	8.757
Periodeafgrænsningsposter		1.331	14.537
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>112.225</b></u>	<u><b>302.755</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>112.225</b></u>	<u><b>302.755</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>92.257</b></u>	<u><b>310.153</b></u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2016**

	<b>Virksomheds- kapital t.kr.</b>	<b>Øvrige reserver t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	200	7.552	(1.452)	6.300
Værdireguleringer	0	(7.552)	0	(7.552)
Årets resultat	0	0	(20.483)	(20.483)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>(21.935)</b>	<b>(21.735)</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		(25.967)	64.520
Ændringer i arbejdskapital	8	39.601	59.313
Øvrige reguleringer		0	(1.668)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>13.634</b>	<b>122.165</b>
Modtagne finansielle indtægter		7.700	0
Betalte finansielle omkostninger		(2.549)	(10.649)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>18.785</b>	<b>111.516</b>
Afdrag på lån mv.		(83.678)	(166.889)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		(1.260)	1.147
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(84.938)</b>	<b>(165.742)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(66.153)</b>	<b>(54.226)</b>
Likvider primo		125.447	179.673
<b>Likvider ultimo</b>		<b>59.294</b>	<b>125.447</b>

## Koncernens noter

### 1. Going concern

Selskabets ultimative ejer og kautionist Sjælsø Gruppen gik konkurs i august 2013. Selskabets lån forfaldt ved kautionistens konkurs. Selskabets bank tilkendegav umiddelbart efter konkursen, at de ville låne selskabet den nødvendige likviditet for at færdiggøre de igangværende projekter og har senere ydet nye byggelån til gennemførelse af nye projekter. Selskabets lån forlænges løbende i henhold hertil. Selskabet har tilsagn om en lånefacilitet til at dække den negative likviditet i byggeperioderne.

Efter overførelse af periodens resultat er koncernens egenkapital negativ med 288 t.kr., og der er således identificeret kapitaltab. Selskabet forventer ikke at være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening, hvorfor der arbejdes på en restrukturering af selskabets kapitalforhold. Selskabets bank og eneste væsentlige kreditor er opdateret omkring situationen.

Det er afgørende, at selskabet forsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere jf. ovenfor, og at selskabet forsat kan få forlænget lån indtil der opnås afklaring vedrørende selskabets kapitalforhold.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Varebeholdninger værdiansættes i overensstemmelse med principperne for måling af varebeholdninger som foreskrevet i årsregnskabsloven. Værdiansættelsen er således baseret på en planlagt anvendelse i fremtidige projekter og nedskrives kun, i det omfang et samlet projekt forventes at give et tab. En realisation af grundene uden et projekt eller ved salg inden for 3-6 måneder kan medføre et tab.

### 3. Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører alene indenlandsk aktivitet.

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	4.226
Andre omkostninger til social sikring	0	25
Andre personaleomkostninger	0	503
	<b>0</b>	<b>4.754</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>2</b>

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(333)	1.388
Regulering vedrørende tidligere år	(25)	0
	<b>(358)</b>	<b>1.388</b>

## Koncernens noter

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	(20.483)	52.483
	<b>(20.483)</b>	<b>52.483</b>

### 7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til 5-års gennemgang af solgte projekter.

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>8. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	150.020	(84.267)
Ændring i tilgodehavender	1.565	32.946
Ændring i leverandørgæld mv.	(94.163)	110.129
Andre ændringer	(17.821)	505
	<b>39.601</b>	<b>59.313</b>

### 9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
	<b>198</b>	<b>399</b>

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev nom. 175 mio.kr. med pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 15.603 t. kr.

Selskabet hæfter for andre koncernselskabers gæld til samme pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til:

Byggemodningsselskabet Tegholmen P/S

Sjælsø Linde Allé A/S

Sjælsø Margrethholm A/S



## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(91)	(125)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(91)</b>	<b>(125)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(6.491)	6.492
Andre finansielle omkostninger		(6)	(2)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(6.588)</b>	<b>6.365</b>
Skat af årets resultat		0	9
<b>Årets resultat</b>	1	<b>(6.588)</b>	<b>6.374</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	6.492
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<u>0</u>	<u>6.492</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>6.492</u>
Tilgodehavende selskabsskat		0	9
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>9</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>9</u>	<u>1.374</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>9</u>	<u>1.383</u>
<b>Aktiver</b>		<u>9</u>	<u>7.875</u>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	200	200
Overført overskud eller underskud		(488)	6.100
<b>Egenkapital</b>		<b>(288)</b>	<b>6.300</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		260	1.554
Anden gæld		0	21
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>297</b>	<b>1.575</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>297</b>	<b>1.575</b>
<b>Passiver</b>		<b>9</b>	<b>7.875</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016**

	<b>Virksomheds- kapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	200	6.100	6.300
Årets resultat	0	(6.588)	(6.588)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>(488)</b>	<b>(288)</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2016 t.kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>1. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	(6.588)	6.374
	<b>(6.588)</b>	<b>6.374</b>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		128.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>128.000</b>
Nedskrivninger primo		(121.508)
Andel af årets resultat		(20.387)
Årets nedskrivninger		21.447
Andre reguleringer		(7.552)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<b>(128.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital t.kr.</b>	<b>Resultat t.kr.</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:					
Sjælsø Margretheholm A/S	København	A/S	100,0	(21.447)	(20.387)

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi t.kr.</b>	<b>Nominel værdi t.kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapitalen	200	1000	200
	<b>200</b>		<b>200</b>

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Modervirksomhedens noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for projektfinansieringen har Projektudvikling II ApS givet pant i Sjælsø Margretheholm A/S aktier, nom. 1.000 t.kr., med regnskabsmæssig værdi på 0 kr. (2015: 6 mio. kr.). Långiver har betinget at Sjælsø Margretheholm A/S' aktiver ikke pantsættes uden långivers samtykke, og at der ikke må udloddes udbytte fra Sjælsø Margretheholm A/S, så længe projektfinansieringen består.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet hæfter i henhold til konkursskattelovens regler for skat af konkursindkomst i Sjælsø Gruppen A/S under konkurs og dennes datterselskaber under konkurs. Selskabets ledelse vurderer, at denne hæftelse ikke vil blive aktuel.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når Selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Omsætningen opgøres eksklusive moms.

Projekter, som er individuelt forhandlet og hvor udfaldet af projektet kan skønnes pålideligt, indregnes i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Indtjent avance opgøres efter forholdet mellem Sjælsøs anvendte ressourcer og Sjælsøs totale skønnede ressourceanvendelse for hvert enkelt projekt.

Sædvanligvis anvendes de fleste ressourcer til udvikling, entreprisekontrahering og eventuel udlejning hvilket medfører at der indregnes en forholdsvis stor andel af den forkalkulerede avance forud for byg-geriets opstart (projektudviklingsavance).

Salgssum for øvrige projekter, herunder salgssum for boliger som ikke anses for at opfylde kriteriet for at være individuelt forhandlet indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden).

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Ved påtagelse af leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige leje-garantiudbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende regu-leringer af tidligere opgjorte leje Garantiforpligtelser indregnes i omsætningen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Er der aftalt en rentefri kredit ud over den normale kredittid beregnes dagsværdien ved at tilbagediskontere de fremtidi-ge indbetalinger. Diskonteringseffekten indregnes i resultatet som en finansiel post over den forlængede kre-dittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen, herun-der regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme, handelsomkostninger, liggetidsomkostninger samt fi-nan-sieringsomkostninger i byggeperioden. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af projektbe-holdnin-gen, igangværende solgte projekter og tilgodehavender. Direkte omkostninger omfatter herud-over om-kostninger til mulige nye projekter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, ren-teindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster



## Anvendt regnskabspraksis

vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, kurstab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

Rentekomkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kurstab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med alle datterselskaber der ejes af Sjælsø Gruppen A/S under konkurs og som ikke var under konkurs i indkomståret. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi,

## Anvendt regnskabspraksis

hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som Maksimalt er 20 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskomkostninger (nettorealiseringsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabets som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles som bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen af afvikle forpligtelsen. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres til nutidsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser måles ved først indregning til dagsværdien med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den

## Anvendt regnskabspraksis

effektive rentes metode, således at forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes som en finansiel omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, og afdrag på rentebærende gæld. Likvider omfatter likvide beholdninger.